

Aan de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee
Ingezonden schriftelijk per brief.



Vereniging Stad en Lande
van Schouwen-Duiveland
Postbus 70
4300 AB Zierikzee
secretariaat @stad-en-lande.nl

Zierikzee, 1 juli 2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Rietdijk 12, Zonnemaire'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het op het ontwerpbestemmingsplan 'Rietdijk 12, Zonnemaire', dat tot en met 4 juli 2022 ter inzage ligt. Allereerst spreken wij onze waardering uit dat wij in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders in staat zijn gesteld te reageren op de uitbreiding van camping Kijkuit.

Inhoud

Op basis van het gemeentelijk beleid krijgt 'Landschapscamping Kijkuit' de status van een reguliere camping met permanente standplaatsen. De inzet is gebruik te maken van de mogelijkheid tot uitbreiding met maximaal 30% van het aantal eenheden. In de huidige situatie zijn er 2 recreatiewoningen, 25 eenheden van de minicamping en 60 eenheden van de landschapscamping, totaal 87 eenheden. Een uitbreiding met 30% resulteert in 26 extra eenheden (vakantiehuisen). Er zijn dan in totaal 111 standplaatsen en 2 recreatiewoningen. Om de ambitie van 'meest duurzame camping van Zeeland' waar te maken worden diverse veranderingen doorgevoerd op het terrein en wordt een nieuw concept ontwikkeld. Wij constateren dat in de tekst diverse toezeggingen zijn opgenomen met betrekking tot de uitvoering, de landschappelijke inpassing, duurzaamheid en de bereikbaarheid. Deze toezeggingen in de toelichting omvatten enkele onderdelen, die ons zeker niet overtuigen. Wij gaan hierna in op de aspecten 'verkeer', 'landschappelijke inpassing en zichtlijnen', 'natuur' en 'duurzaamheid'.

Verkeer

Wij vinden 30% uitbreiding van het aantal eenheden fors, ook al staat het gemeentelijk beleid dat toe. Een reguliere camping met 113 standplaatsen past naar onze mening niet op de locatie, die wordt ontsloten door smalle dijkjes, zoals de Rietdijk en de Kijkuitsedijk. Deze dijkjes dragen in belangrijke mate bij aan de landschappelijke kwaliteit in dit deel van Schouwen-Duiveland. De toename van 26 extra vakantiehuisen, die het gehele jaar worden verhuurd, heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Er ontstaat een aanzienlijke druk op deze smalle dijken, die volgens ons niet is op te lossen met zgn. doorgroeistenen in de berm. Het kleinschalige karakter gaat in ieder geval verdwijnen.

Aangegeven wordt dat er geen wettelijk kader is, aan de hand waarvan bepaald kan worden of wegen wel of niet voldoende capaciteit hebben om verkeer af te wikkelen. Er wordt gebruik gemaakt van de theoretische benadering door de intensiteit/capaciteit verhouding (I/C) te bepalen. Het blijkt dat nu al de wegcapaciteit van de Kijkuitsedijk en Rietdijk op piekdagen (in de zomermaanden) op basis van de berekende I/C-verhouding wordt overschreden. Gesteld wordt dat in de autonome situatie er al sprake is van het bereiken van de maximum capaciteit. Niettemin worden verschillende aannames gedaan en wordt de verwachting uitgesproken dat de ontwikkeling niet zal leiden tot extra bermschade, knelpunten in de doorstroming of verkeersonveilige situaties.

Wij wijzen erop dat bij het plan voor de 17 woningen van Oud-Bommenede het Waterschap al heeft opgemerkt dat met deze woningen de grens werd bereikt wat betreft de capaciteit van de Kijkuitsedijk.

Het is ongeloofwaardig dat nu akkoord wordt gegaan met de bewering in het plan dat het voor de ontsluitingswegen nog steeds acceptabel is dat de camping wordt uitgebreid met 26 eenheden.

De veronderstelling inzake de verkeersbewegingen is eveneens discutabel. Met de benadering van spreiding van het verkeer in verschillende richtingen, komt het allemaal 'net' uit. Maar gaat het ook op die manier verlopen?

Nog meer discutabel is de verwachting dat een groot deel van de bezoekers aan camping Kijkuit komt voor rust en natuur en dat het een type mens is dat minder gebruik van de auto zou maken en meer op de camping zou verblijven. Dit gaat naar onze mening erg ver, wij kwalificeren deze aannames, die nergens op gestoeld zijn, als onvoldoende. Op nonchalante wijze zijn deze naar een 'positieve' uitkomst toegeschreven.

Ook de afwikkelingskwaliteit voor recreatief fietsverkeer zou met de beoogde ontwikkeling op de dijkjes gewaarborgd worden. Wij zijn daarvan niet overtuigd en het zou te betreuren zijn dat de in het ontwerpbestemmingsplan gestelde verwachtingen niet uitkomen. Er is dan immers sprake van een onomkeerbare situatie.

Landschappelijke inpassing en zichtlijnen

Kijkuit ligt in de noordwesthoek van de polder Nieuw-Bommenede. De visueel-ruimtelijke opbouw van de polder wordt bepaald door het open agrarisch landschap, waarin een aantal grootschalige boerderijclusters ligt zoals "De Zonnehoeve" en "Kijkuit". De oost- en zuidoostzijde van camping "Kijkuit" zijn vanuit het westelijk deel van de polder zichtbaar vanaf de Veerdijk, de Zeedijk en de Schapenweg. Het verdient aanbeveling aan deze zijden naast knotbomen ook opgaande beplanting aan te brengen, zodat deze randen een minder transparant karakter krijgen. Hiermee is het complex beter ingepast in het grootschalig open agrarisch landschap en de bebouwing en kampeermiddelen zullen minder zichtbaar zijn. Wat zichtpunten en zichtlijnen betreft, pleiten wij ervoor de zichtlijn, die evenwijdig aan de Noord Langeweg is aangegeven naar boven te plaatsen, zodat het zichtpunt op de kruising Rietdijk-Kijkuitsedijk komt te liggen. Dat is tot nu toe het uitkijkpunt geweest en het uitzicht vanaf dit punt verdwijnt achter de dichte begroeiing in het plan ter plaatse.

De landschappelijke inpassing vraagt ook aandacht bij de hoogte van de geprojecteerde kampeerhuisjes in relatie tot de hoogte van de aanwezige beplanting. In onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben wij o.m. geadviseerd de aanwezige opgaande beplanting te handhaven en de hoogte van de kampeerhuisjes daarop af te stemmen en daarmee uit te gaan van maatwerk. Dat betekent een hoogte van 3.80 of 4 meter als maximum voor de kampeerhuisjes en niet zonder meer de maximale toegestane hoogte van 5.50 meter uit de Nota Kamperen hanteren. Maatwerk draagt in onze ogen bij aan kwaliteit en duurzaamheid. Wij komen op de hoogte van 3.80 meter, omdat deze juist is genoemd in een eerder overleg met de familie Delst en adviseurs.

Wij hebben reeds opgemerkt dat wij de uitbreiding met 30% van het aantal eenheden fors vinden, waarbij de camping ook nog kan uitgroeien tot een park met (100%) permanente

standplaatsen met kampeerhuisjes. In onze optiek is dat ongewenst op een camping, die eens een "echte" landschapscamping was en nog steeds zo wil worden gezien. Ook hier is maatwerk op zijn plaats. De bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' is naar onze mening dan ook een te ruime bestemming. Deze bestemming geeft de mogelijkheid om uiteindelijk alle eenheden om te vormen tot permanente standplaatsen met kleine accommodaties van maximaal 55 m². Wij verzoeken u met klem om in ieder geval het uitbreidingsterrein een aparte bestemming te geven, waardoor uitsluitend niet-permanente toeristische plaatsen zonder accommodatie toegestaan zijn. Het gebied met open randen aan de zuidzijde zal hierdoor een deel van het jaar een parkachtig karakter hebben.

In het zuidelijk deel van de camping zijn vele ontwikkelingen en activiteiten gepland, zoals demo's, een pluktuin, oogst etc. Hierdoor ontstaat toch visueel een zekere clustering met de camping 'De Zonnehoeve'. Wij vinden dat een ongewenste situatie.

Natuur

In het verleden - toen er nog sprake was van een landschapscamping - zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid te realiseren natuur. De provincie Zeeland heeft daarvoor aan Landschapscamping Kijkuit, als pilotproject, een ruime inrichtingssubsidie verleend: ruim 1,2 euro-ton gemeenschapsgeld. Helaas is de afgesproken oppervlakte natuur nooit gerealiseerd. Vervolgens is beleidsmatig het fenomeen 'landschapscamping' al langere tijd door de provincie en door de gemeente losgelaten, waardoor 'oude' ontwikkelingsvoorwaarden, die van toepassing waren voor een landschapscamping, niet meer gelden.

Op basis van vigerende beleidsdocumenten is de aanleg van extra natuur niet noodzakelijk. Wij betreuren ten zeerste dat de afspraken uit het verleden niet tot uitvoering zijn gekomen. Het gaat hierbij om ontwikkelingsvoorwaarden, die een verhoging van de kwaliteit van het park waarborgen en meer recht zouden doen aan een 'echte' landschapscamping en de omgeving. De oppervlakte, die al natuur had moeten zijn, wordt nu als nieuwe natuur aangemerkt. In onze optiek geeft het achterwege laten van de aanvankelijk afgesproken natuur ook aan dat er geen werkelijke interesse bestaat om een camping met kwaliteit te realiseren. Desondanks wordt steeds herhaald dat Kijkuit de ambitie heeft tot het vergroten van de natuurwaarde en de 'meest duurzame camping van Zeeland' wil worden.

Duurzaamheid

'In de visie van Landschapscamping Kijkuit is duurzaamheid geen resultaat, het is geen einddoel, het is een proces van blijven ontwikkelen, groeien en investeren. Technische oplossingen hebben hierbij een rol en daarnaast is bewustwording, bij de camping, de omgeving, de gasten en de leveranciers een zeker zo belangrijke opgave. Landschapscamping Kijkuit wil bezig blijven met het verbeteren van haar duurzame prestatie en wil hierin voorop lopen'.

Ondanks de uitgebreide teksten is het ons nog steeds niet duidelijk geworden wat precies wordt gedaan ten behoeve van duurzaamheid, wat nu het specifieke is om te komen tot de hoge ambitie van meest duurzame camping van Zeeland. Vele campings zijn immers met een duurzame ontwikkeling bezig. Het is onvoldoende om alleen de slogan te gebruiken en geen volwaardige invulling te geven van duurzaamheid en wat precies wordt beoogd.

Bijzondere accommodaties

In de legenda van de verbeelding is een schaapskooi opgenomen. In bijlage 4 bij de Toelichting – Landschap en beeldkwaliteit - wordt gesproken over een schaapskooi c.q. overnachtingsschuur. Wij vinden dat meer duidelijkheid dient te worden geboden over de mogelijke functies in de schaapskooi. Dit geldt ook voor de mogelijke functies in de (2^e) schuur.

Tot slot

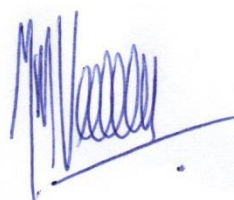
Aan vele aspecten wordt - op papier - met 'de hakken over de sloot' voldaan. Ook worden grenzen van het beleid opgezocht. Op basis daarvan hebben wij dan ook een gering vertrouwen in de uitvoering van de toezeggingen, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Wij vinden dat de naam 'Landschapscamping Kijkuit' misplaatst is en een onjuist beeld oproept. Bovendien bestaat een landschapscamping ook in beleidsmatige zin niet meer.

De Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland verzoekt u om onze bezwaren en bemerkingen mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rietdijk 12 te Zonnemaire.

Hartelijke groet,



A.G. de Munnik
voorzitter



J.M. van Dijke-Vermeulen
secretaris